

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Dasar Hukum

1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tanggal 27 Desember 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tanggal 9 November 1994 selanjutnya disebut Undang – Undang Pajak Bumi dan Bangunan.
2. UU Nomor 16 Tahun 2000 Tentang 2 Agustus tahun 2000 Tentang Perubahan Kedua atas Undang – Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Selanjutnya disebut UU KUP.
3. Keputusan Direktorat Jenderal Perpajakan Nomor SE 140/PJ/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Perpajakan Nomor Per – 60/PJ/2010 Tentang Tata Cara Penetapan Nilai Jual Beli Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan.
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK/.04/1998 Penentuan Klasifikasi Dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan.
5. Keputusan direktorat Jenderal Perpajakan Nomor 533/PJ./2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendaftaran, pendataan dan

penilaian objek Dan Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Rangka Pembentukan Dan Atau Pemeliharaan Basis Data Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP).

2.1.2 Pajak Secara Umum

a. Pengertian Pajak

Kesalah pahaman mengenai pengertian fungsi pajak dapat mengakibatkan menurunnya motivasi masyarakat wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Kesalah pahaman ini lebih disebabkan keterbatasan dan tingkat pendidikan masyarakat. Permasalahan lain juga bias disebabkan karena kurangnya tingkat pelayanan dan pembinaan yang semestinya dilakukan oleh aparat pajak.

Untuk menghindari dampak negatif dari kesalah pahaman, maka sangatlah perlu bagi masyarakat untuk mengetahui dan memahami pengertian pajak. Untuk lebih jelasnya maka penulis akan mengutip beberapa pengertian pajak. Batasan atau definisi yang dikemukakan oleh para ahli diantaranya adalah :

Menurut **Prof. Dr. P. J. A. Adriani**,¹

“Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan - peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran - pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.”

¹ Brotodiharjo R. Santoso, pengantar Ilmu Hukum Pajak, PT Refika Aditama, Jakarta, 1998

Menurut **Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro,SH.**²

“pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang - undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definisi tersebut kemudian dikoreksinya yang berbunyi sebagai berikut: Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada Kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai public investment.”

Menurut **Waluyo dan Ilyas,(2003:4)**³

“Pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) oleh yang diwajibkan membayarnya menurut peraturan – peraturan, dengan tidak mendapat perstasi kembali yang langsung yang dapat ditunjuk dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran. Pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara yang menyelenggarakan pemerintahan.”

Menurut **Prof. Edwin R. A. Seligman⁴** dalam buku *Essay in Taxation yang di terbitkan diamerika menyatakan “ Tax is compulsory contribution from the person, to the government to depray the expenses incurred in the common interest of all, without reference to special benefit conferred.”* Dari definisi diatas terlihat adanya kontribusi seseorang yang ditunjukan kepada Negara tanpa adanya manfaat yang ditunjukan secara khusus kepada seseorang. Namun demikian halnya bahwa bagi manapun juga pajak itu ditujukan manfaatnya kepada masyarakat.

Fengertian pajak menurut Mr. Dr. NJ. Feldmann dalam buku De Over heidsmiddelen Van Indonesia (terjemahan)⁵ :

Pajak adalah presentasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada pengusaha (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum) tanpa adanya kontraprestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.

To tax (from the Latin taxo; "I estimate")⁶ is to impose a financial charge or other levy upon a taxpayer (an individual or

² Y.sri pudyat moko,SH,M.Hum.pengantar Hukum Pajak.Penerbit Andi Yogyakarta,2002

³ Waluyo dan wirawan B ilyas. Perpajakan Indonesia,edisi pertama.Salemba 4,Jakarta,2003

⁴ Waluyo Msc,MM,Akt,perpajakan Indonesia, edisi lima.

⁵ <http://www.harianremaja.com> copy righ 2011

⁶ <http://www.wikipedia,the free encyclopedia.com>

legal entity) by a state or the functional equivalent of a state such that failure to pay is punishable by law.

Taxes are also imposed by many subnational entities. Taxes consist of direct tax or indirect tax, and may be paid in money or as its labour equivalent (often but not always unpaid labour). A tax may be defined as a "pecuniary burden laid upon individuals or property owners to support the governmental payment exacted by legislative authority." A tax "is not a voluntary payment or donation, but an enforced contribution, exacted pursuant to legislative authority" and is "any contribution imposed by government whether under the name of toll, tribute, tallage, gabel, impost, duty, custom, excise, subsidy, aid, supply, or other name." (<http://www.wikipedia,the free encyclopedia.com.>)

Terjemahannya :

Pajak adalah untuk mengenakan biaya keuangan atau pungutan lain atas wajib pajak (perorangan atau badan hukum) oleh negara atau setara fungsional negara sehingga kegagalan untuk membayar hukuman hukum. Pajak juga dikenakan oleh banyak entitas subnasional. Pajak terdiri dari pajak langsung atau pajak tidak langsung, dan dapat dibayar dalam uang atau sebagai tenaga kerja setara (sering tapi tidak selalu kerja yang tidak dibayar). Pajak yang dapat didefinisikan sebagai "beban berupa uang dibebankan pada individu atau pemilik properti untuk mendukung pemerintah pembayaran dituntut oleh otoritas legislatif." pajak A "adalah tidak pembayaran atau sumbangan sukarela, tetapi ditegakkan kontribusi, dituntut berdasarkan otoritas legislatif "dan" kontribusi yang diberlakukan oleh pemerintah apakah di bawah nama tol, upeti, tallage, Gabel, impost, tugas, adat, cukai, subsidi, bantuan, pasokan, atau lainnya nama ".

2.1.3 Jenis Pajak

Di tinjau dari segi Lembaga Pemungut Pajak dapat di bagi menjadi dua jenis yaitu:

1. Pajak Pusat

Sering disebut juga Pajak pusat yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat yang terdiri dari:

1. Pajak Penghasilan

Diatur dalam UU No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan yang diubah terakhir kali dengan UU Nomor 36 Tahun 2008

2. Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

Diatur dalam UU No. 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah yang diubah terakhir kali dengan UU No. 42 Tahun 2009

3. Bea Materai

UU No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai

2. Pajak Daerah

Sesuai UU 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berikut jenis2 Pajak Daerah:

1. Jenis Pajak Provinsi terdiri dari :

- a. Pajak Kendaraan Bermotor.
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor.
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
- d. Pajak Air Permukaan.
- e. Pajak Rokok.

2. Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri atas:

- a. Pajak Hotel.
- b. Pajak Restoran.
- c. Pajak Hiburan.
- d. Pajak Reklame.
- e. Pajak Penerangan Jalan.
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan.
- g. Pajak Parkir
- h. Pajak Air Tanah.
- i. Pajak Sarang Burung Walet.
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2.1.4 Unsur Pajak

Dari berbagai definisi yang diberikan terhadap pajak baik pengertian secara ekonomis (pajak sebagai pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah) atau pengertian secara yuridis (pajak adalah iuran yang dapat dipaksakan) dapat ditarik kesimpulan tentang unsur-unsur yang terdapat pada

pengertian pajak antara lain sebagai berikut:

1. **Pajak dipungut berdasarkan undang-undang.** Asas ini sesuai dengan perubahan ketiga UUD 1945 pasal 23A yang menyatakan "pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dalam undang-undang."
2. **Tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontraprestasi perseorangan) yang dapat ditunjukkan secara langsung.** Misalnya, orang yang taat membayar pajak kendaraan bermotor akan melalui jalan yang sama kualitasnya dengan orang yang tidak membayar pajak kendaraan bermotor.
3. **Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan, baik rutin maupun pembangunan.**
4. **Pemungutan pajak dapat dipaksakan.** Pajak dapat dipaksakan apabila wajib pajak tidak memenuhi kewajiban perpajakan dan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.
5. **Selain fungsi budgeter (anggaran) yaitu fungsi mengisi Kas Negara / Anggaran Negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pajak juga**

berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial (fungsi mengatur / regulatif).

2.1.5 Syarat pemungutan pajak

Tidaklah mudah untuk membebankan pajak pada masyarakat. Bila terlalu tinggi, masyarakat akan enggan membayar pajak. Namun bila terlalu rendah, maka pembangunan tidak akan berjalan karena dana yang kurang.

Agar tidak menimbulkan berbagai masalah, maka pemungutan pajak harus memenuhi persyaratan yaitu:

1. Pemungutan pajak harus adil

Seperti halnya produk hukum pajak pun mempunyai tujuan untuk menciptakan keadilan dalam hal pemungutan pajak. Adil dalam perundang-undangan maupun adil dalam pelaksanaannya.

Contohnya:

1. Dengan mengatur hak dan kewajiban para wajib pajak

Pajak diberlakukan bagi setiap warga negara yang memenuhi syarat sebagai wajib pajak

2. Sanksi atas pelanggaran pajak diberlakukan secara umum sesuai dengan berat ringannya pelanggaran

2. Pengaturan pajak harus berdasarkan UU

Sesuai dengan Pasal 23 UUD 1945 yang berbunyi:

"Pajak dan pungutan yang bersifat untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang".

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam penyusunan UU tentang pajak, yaitu:

- a. Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara yang berdasarkan UU tersebut harus dijamin kelancarannya
- b. Jaminan hukum bagi para wajib pajak untuk tidak diperlakukan secara umum
- c. Jaminan hukum akan terjaganya kerahasiaan bagi para wajib pajak

3. Pungutan pajak tidak mengganggu perekonomian

Pemungutan pajak harus diusahakan sedemikian rupa agar tidak mengganggu kondisi perekonomian, baik kegiatan produksi, perdagangan, maupun jasa. Pemungutan pajak jangan sampai merugikan kepentingan masyarakat

dan menghambat lajunya usaha masyarakat pemasok pajak, terutama masyarakat kecil dan menengah.

4. Pemungutan pajak harus efisien

Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka pemungutan pajak harus diperhitungkan. Jangan sampai pajak yang diterima lebih rendah daripada biaya pengurusan pajak tersebut. Oleh karena itu, sistem pemungutan pajak harus sederhana dan mudah untuk dilaksanakan. Dengan demikian, wajib pajak tidak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak baik dari segi penghitungan maupun dari segi waktu.

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Bagaimana pajak dipungut akan sangat menentukan keberhasilan dalam pungutan pajak. Sistem yang sederhana akan memudahkan wajib pajak dalam menghitung beban pajak yang harus dibiayai sehingga akan memberikan dampak positif bagi para wajib pajak untuk meningkatkan kesadaran dalam pembayaran pajak. Sebaliknya, jika sistem pemungutan pajak rumit, orang akan semakin enggan membayar pajak.

Contoh:

1. Bea materai disederhanakan dari 167 macam tarif menjadi 2 macam tarif
2. Tarif PPN yang beragam disederhanakan menjadi hanya satu tarif, yaitu 10%
3. Pajak perseorangan untuk badan dan pajak pendapatan untuk perseorangan disederhanakan menjadi pajak penghasilan (PPh) yang berlaku bagi badan maupun perseorangan (pribadi).

2.1.6 Subjek, Objek dan Wajib Pajak PBB

Sebelum membahas pokok masalah yang ada dalam skripsi ini, terlebih dahulu penulis akan menguraikan pengertian dari beberapa istilah yang berkaitan erat dengan permasalahan yang terdapat pada proposal skripsi ini.

a. Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

Menurut Pasal 2 ayat (1) undang – undang Pajak Bumi dan Bangunan, yang menjadi Objek Pajak adalah bumi / atau bangunan. Untuk menghindari salah pengertian mengenai arti bumi dan bangunan maka dibawah ini akan dijelaskan batasan – batasannya.

1) Bumi

Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. “bumi adalah permukaan bumi dan bumi yang ada dibawahnya meliputi perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia dan zona ekonomi eksklusif (ZEE)”. ZEE ini berkaitan erat dengan penambangan minyak lepas pantai. Perairan pedalaman adalah perairan yang berada pada sisi dalam garis dasar lurus. Garis ini menghubungkan titik – titik terluar dari pulau -- pulau dan karang – kerang terluar. Laut wilayah Indonesia adalah laut lebar sejauh 12 mil laut diukur dari garis dasar lurus. Sedangkan Zona Eksklusif adalah “laut yang lebarnya tidak lebih dari 200 mil laut dari pantai. Yang telah disahkan dengan undang – undang Nomor 1983 sehubungan dengan konversi Hukum Laut Internasional (Montego Bay Jamaica, 10 Desember 1982).⁷ dalam hal ini, negara mempunyai hak berdaulat atas sumber daya alam yang terkandung didalam air, didasar laut, maupun didalam tanah dibawahnya.

2) Bangunan

Menurut pasal 1 ayat (1) dan (2) UU PBB beserta penjelasannya, bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam

⁷ Marsono, undang – undang Pajak Bumi dan Bangunan, Djambatan, jakarta, 1986,hal,9-10.

atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Yang termasuk pengertian bangunan adalah :

- a. Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya dan lain – lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut.
- b. Jalan TOL.
- c. Kolom renang.
- d. Pagar mewah.
- e. Tempat olah raga.
- f. Galangan kapal, dermaga.
- g. Taman mewah.
- h. Tempat pemanpungan / kilang minyak, air dan gas, pipa minyak.
- i. Fasilitas lain yang memberikan manfaat.

Secara nyata bentuk dari konsruksi teknik yang dilekatkan dengan tetap pada tanah dan / atau perairan tersebut misalnya bangunan -- bangunan atau gedung – gedung untuk tempat tinggal, tempat usaha / yang diusahakan, bangunan pabrik atau industri dan lain – lain. Pada prinsipnya setiap jengkal bumi atau sepanjang bumi dan / bangunan tersebut memenuhi syarat untuk dikenakan pajak, maka kedua jenis harta tak bergerak tersebut dikenakan pajak. Namun ada pengecualian – pengecualian tertentu yang disebutkan

dalam pasal 3 ayat (1) Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak bumi dan Bangunan, Objek Pajak yang dikenakan pajak adalah Objek pajak antara lain :

1. Digunakan semata – semata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
 2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
 3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum di bebani suatu hak.
 4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
 5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh menteri keuangan.
- b. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata dan jelas mempunyai hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan (sesuai pasal 4 ayat (1) UU No. Tahun 1994) subjek pajak dimaksud dikenakan kewajiban

membayar pajak sesuai pasal 4 ayat (2) UU PBB.⁸ Orang atau badan disebut subjek pajak apabila :

1. Secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi.
2. Memperoleh manfaat atas bumi.
3. Memiliki, menguasai.
4. Memperoleh manfaat atas bangunan.

c. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Pasal 4 ayat (2) undang – undang PBB, yang menjadi wajib pajak adalah subjek pajak sebagaimana disebut diatas yang menurut Undang – undang dikenakan kewajiban membayar pajak.

Sering terjadi bahwa atas suatu objek pajak yang belum diketahui wajib pajaknya secara jelas, maka Direktur Jenderal Pajak (dalam hal ini Kepala Camat Wilayah Babelan) dapat menentukan subjek pajak menjadi wajib pajak atas objek tersebut. Akan tetapi jika terjadi subjek pajak yang ditetapkan sebagai wajib pajak berpendapat bahwa ia bukan wajib pajak atas subjek pajak tersebut maka dapat memberikan keterangan secara tertulis kepada Direktur Jenderal Pajak.

⁸ C.S.T. Kasil, pengantar Ilmu Hukum dan Tata hukum Indonesia, cetakan VII, PN Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hal.117

2.1.7 Istilah dan Pengertian

Adapun istilah dan pengertian yang berkaitan erat dengan permasalahan yang terdapat dalam skripsi ini antara lain sebagai berikut :

- a) Pelaksanaan pemungutan : suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek dan subjek pajak, penentu besarnya pajak terhutang sampai kegiatan penagihan pajak terhutang kepada wajib pajak serta pengawasan penyetoran ke bank, kantor pos dan giro serta tempat pembayaran lainnya yang ditunjuk oleh kantor pajak.
- b) Pelaksanaan pendataan : semua kegiatan untuk memperoleh, mengumpulkan serta melengkapi data objek dan subjek pajak sebagai bahan penetapan besarnya pajak bumi dan bangunan terhutang.
- c) Penyusunan data awal : suatu kegiatan pendaftaran seluruh objek pajak bangunan.
- d) Pemuktahiran data : suatu kegiatan yang dilakukan untuk menyesuaikan data yang disimpan didalam basis data dengan data yang sebenarnya dilapangan.
- e) SPOP : Surat Pembei Objek Pajak adalah surat yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak beserta lampirannya yang digunakan oleh objek dan subjek pajak untuk melaporkan data objek pajaknya.

- f) SPPT : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya PBB terhutang kepada wajib pajak.
- g) Peta : gambaran sebagai permukaan bumi yang diproyeksikan kedalam bidang datar, dan dilengkapi skala serta keterangan tertentu⁹.
- h) STTS : Surat Tanda Terima Setoran adalah surat yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak sebagai bukti pembayaran pajak terhutang.
- i) ZNT : Zona Nilai Tanah adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu nilai indikasi rata – rata yang dibatasi oleh pemilik objek pajak dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan desa / kelurahan tanpa terkait pada batas blok.
- j) SKP : Surat Ketetapan Pajak adalah surat yang akan diterbitkan Direktorat Jenderal Pajak terhadap wajib pajak yang tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana mestinya. PBB terhutang dihitung berdasarkan SPOP ditambah denda administrasi sebesar 25% dari pokok pajak.
- k) Peta ZNT : peta yang digambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai satu nilai

⁹ Arya Prihandito, Basic Theory Mapping (Menteri penataran, pendidikan dan pelatihan), Departemen Keuangan RI, Direktorat Pajak, Jakarta, hal 1.

indikasi rata – rata (NIR) yang dibatasi oleh batas pemilik objek pajak dalam suatu wilayah administrasi desa / kelurahan.

- l) Basis data : kumpulan data objek dan subjek pajak bumi dan bangunan serta data pendukung lainnya dalam suatu wilayah pemerintahan tertentu.
- m) Peta desa : peta wilayah administrasi desa / kelurahan dengan skala tertentu yang memuat segala informasi mengenai jenis tanah, batasan dan nomor blok, batasan wilayah administrasi pemerintahan.
- n) DHKP : Daftar Himpunan Ketetapan Pajak yaitu daftar himpunan yang memuat data nama wajib pajak, letak objek pajak, nomor objek pajak, serta besarnya pembayaran pajak terhutang yang dibuat tiap desa / kelurahan.
- o) Peta blok : peta yang menggambarkan suatu zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang dibatasi oleh batasan alam dan buatan manusia seperti : jalai, sungai, selokan, dan sebagainya untuk kepentingan pengenaan pajak bumi dan bangunan dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan desa / kelurahan.
- p) NIR : Nilai Indikasi Rata – rata adalah nilai pasar wajar rata – rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona nilai tanah.
- q) STP : Surat Tagihan Pajak yang diterbitkan apabila setelah lewat tanggal jatuh tempo pajak bumi dan bangunan(PBB) terutang

berdasarkan SKP atau SPPT tidak dilunasi, dengan denda administrasi sebesar 2% tiap bulan.

- r) Master file : adalah data seluruh objek dan subjek pajak yang disimpan dalam komputer.
- s) NOP : Nomor Pokok Pajak adalah : nomor indikasi objek pajak yang mempunyai karakter unik, parmanen dan standar dengan satuan blok dalam suatu wilayah administrasi pemerintahan desa . kelurahan yang berlaku secara nasional.
- t) Peta garis : adalah peta yang menggambarkan unsur – unsur dipermukaan bumi dalam bentuk bayangan garis, unsur yang digambarkan dinyatakan dalam bentuk simbol.
- u) Verifikasi lapangan : adalah kegiatan mencocokkan data objek dan subjek pajak bumi dan bangunan yang sebenarnya.

2.1.8 Teori Mengenai Kegiatan verifikasi / pendataan.

Mengiat besarnya jumlah objek pajak dan beragam tingkat pendidikan serta pengetahuan wajib pajak, maka belum seluruh wajib pajak dapat melaksanakan kewajibannya untuk mendaftarkan objek pajak yang dimilikinya.maka kantor wilayah kecamatan Babelan melakukan kegiatan pendataan objek dan subjek pajak bumi dan bangunan. Kegiatan pendataan dapat dilakukan dengan salah satu alternatif berikut ini :

1. Pendataan dengan penyampaian dan pengembalian SPOP.

Pendataan ini hanya dapat dilakukan pada daerah / wilayah yang pada umumnya tidak memiliki peta. Biasanya diterapkan pada daerah terpencil atau mempunyai potensi PBB relatif kecil.

2. pendataan dengan Identifikasi Objek Pajak.

Pendataan ini dapat dilakukan pada desa / wilayah yang sudah mempunyai peta garis sehingga dapat menentukan posisi relatif objek pajak. Tetapi tidak mempunyai data administrasi pembukuan pajak bumi dan bangunan. Data tersebut merupakan hasil pendataan terakhir secara lengkap.

3. pendataan dengan verifikasi data objek pajak.

Pendataan ini dapat dilakukan pada daerah / wilayah yang sudah mempunyai peta garis dan mempunyai data administrasi pembukuan pajak bumi dan bangunan. Hasil pendataan tiga tahun secara lengkap.

4. pendataan dengan pengukuran bidang objek pajak.

Pendataan ini dapat dilakukan pada daerah / wilayah yang hanya mempunyai sket peta desa / kelurahan dan peta garis

tetapi belum dapat dipergunakan untuk menentukan posisi objek pajak.

2.2 penelitian Terdahulu

dalam penelitian terdahulu telah dilakukan oleh :

Cut Putri Insani dari universitas Sumatera Utara tahun 2009 yang berjudul : sistem Pendataan Objek pajak Bumi dan Bangunan Pada kantor pelayanan pajak Pertama diMeuboh. Mengambil kesimpulan bahwa : sistem pendataan dengan cara pengukuran bidang dapat berjalan dengan baik dan lancar sehingga dapat menambah penerimaan pajak Negara. Sistem pendataan pengukuran dilakukan karena daerah yang menjadilokasi pendataan mengalami banyak perubahan setelah terjadi bencana alam, seperti berubahnya batas desa, batas bidang objek pajak. PBB merupakan pajak Negara yang bersifat kebendaan. Yang umumnya tidak memperhatikan keadaan wajib pajak tetapi hanya memperhatikan objek pajak saja. Hasil penerimaan PBB sebagian besar diserahkan oleh pemerintah daerah sebagai pendapatan Negara yang setiap tahun anggaran dicantumkan dalam anggaran pendapatan dan belanja daerah. Dan masih banyak jumlah objek pajak PBB, luas Bumi dan Bangunan, yang belum terdaftar pada pendataan, hal tersebut dapat dilihat dari perkiraan kenaikan jumlah objek pajak, luas bumi dan bangunan setelah dilakukan

pelaksanaan pengukuran objek pajak dan subjek pajak bumi dan bangunan. Kurangnya penyuluhan petugas pendataan dan penilaian dalam melakukan objek pajak bumi dan bangunan.

Hadi Sasana yang berjudul : Analisis faktor yang menghambat penerimaan pajak Bumi dan Bangunan (PBB) (studi kasus kabupaten Banyumas). Mengambil kesimpulan bahwa: penerimaan pajak Bumi dan Bangunan dipengaruhi oleh perkapita jumlah wajib pajak, inflasi, jumlah luas lahan, jumlah Bangunan dan krisis Moneter. Berdasarkan analisis yang berlaku dapat dilakukan bahwa variabel yang paling berperan dalam mempengaruhi penerimaan PBB kabupaten Banyumas adalah jumlah bangunan. Hal ini dapat dilihat pada penilaian koefisien regresi jumlah Bangunan di kabupaten Banyumas sebesar 3.599. variabel perkapita jumlah wajib pajak, inflasi, jumlah luas lahan serta jumlah bangunan berpengaruh positif terhadap variabel penerimaan PBB. Kondisi ini dapat dipahami karena semakin tinggi variabel – variabel tersebut, berarti semakin tinggi pula penerimaan pajak dan berpengaruh positif dalam meningkatkan penerimaan pajak.

2.2 Kerangka Teoritikal

Kecamatan adalah wilayah kerja camat selaku peringkat daerah / kota.

Adapun kecamatan menurut UU No 32 / 2004 adalah perangkat daerah

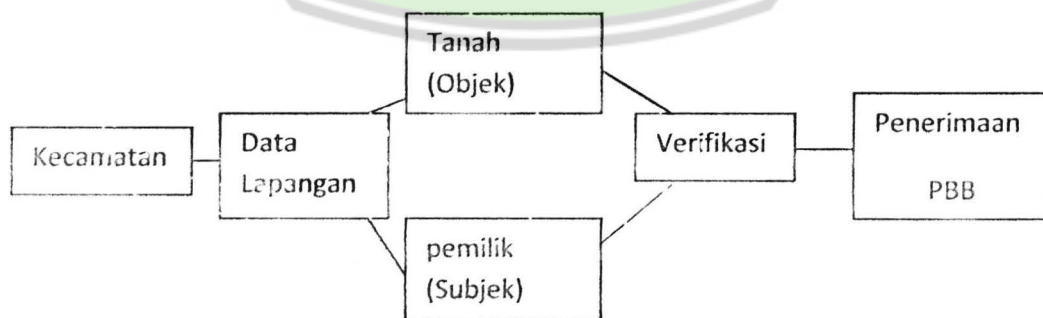
oleh karena itu kecamatan menerima sebagian wewenang yang dilimpahkan oleh kepala daerah. Disamping itu kecamatan adalah sebagai koordinator dalam pelaksanaan tugas – tugas pemerintahan umum dari penjelasan diatas dapat dilihat kecamatan memiliki keunikan khusus. Dimana kecamatan menjadi koordinator diwilayah kerjanya dengan melaksanakan sebagian pelimpahan wewenang dari kepala daerah (Bupati / Wali kota) hal itu berarti ada dua tugas utama kecamatan yaitu :

Sebagai pelayan masyarakat dan melakukan pembinaan wilayah. Tugas pembinaan wilayah dilakukan dengan melakukan koordinasi pemerintah terhadap instansi pemerintahan diwilayah kecamatan. Penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban penegakan peraturan perundang – undangan pembinaan penyelenggaraan pemerintah desa / kelurahan serta pelaksanaan oleh pemerintah desa / kelurahan atau instansi lainnya. Kedudukan desa tidak berada dibawah kecamatan dan memiliki otonomi sendiri dalam melaksanakan pemerintahannya oleh karena itu harus ada penegasan dari pemda dalam bentuk perdata atau keputusan kepala desa yang memperkuat instusi kecamatan dalam melakukannya pembinaan terhadap pemerintahan desa, memaksimalkannya peran dan fungsi kecamatan dapat dilihat dalam melaksanakan kedua tugas diatas. Dari segi pelayanan masyarakat, pihak kecamatan menjalankan senagai wewenang yang diberikan oleh pemda. Hal ini sesuai dengan asas desentralisasi dimana ada pelimpahan sebagian wewenang kepada level pemerintahan dibawah. Untuk mendukung tugas – tugas pemerintah yang

lain. Berarti pemerintah daerah menyerahkan sebagian tanggung jawab kepada kecamatan. Manfaat pendek sehingga pelayanan yang diterima bisa cepat dan berkualitas.

Bumi dan bangunan merupakan objek pajak yang dianggap potensial dan nyata. Pungutan pajak merupakan dan yang sangat diandalkan untuk membiayai pembangunan masing – masing daerah, banyak faktor yang mempengaruhi jumlah penerimaan PBB, salah satunya adalah faktor data yang mengenai objek pajak dan dasar pengenaan pajak yang ada dimiliki kantor kecamatan Babelan. Dengan pertumbuhan penduduk dan pendapatan yang mendorong pesatnya pembangunan, maka akan cepat pula keadaan objek PBB. Dengan diadakannya verifikasi data objek dan subjek pajak pun ikut berubah sesuai dengan keadaannya. Maka penerimaan PBB dikecamatan Babelan meningkat dari tahun ketahun.

Kerangka Berpikir



III. METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.

Kecamatan Babelan secara administratif adalah salah satu dari 23 kecamatan di wilayah kabupaten Bekasi yang berada disebelah utara dari pusat pemerintahan kabupaten Bekasi. Kali CBL yang membelah wilayah kecamatan Babelan merupakan potensi alam yang perlu dimanfaatkan seoptimal mungkin untuk kegiatan pertanian, transportasi laut, wisata bahari, yang nantinya akan memberikan kontribusi pendapatan bagi kabupaten Bekasi, bertambah potensi alam dari minyak yang terdapat didesa Buni bakti, Muara bakti, Kedung jaya, dan Kedung pengawas membawa dampak pendapatan terhadap pemerintah Desa se empat maupun terhadap pemerintah daerah Kabupaten Bekasi.

Perubahan peruntukan lahan dari pertanian menjadi daerah permukiman sebagai akibat dari tingginya laju migrasi penduduk dan pertumbuhan penduduk dapat dilihat di tiga wilayah kecamatan Babelan.

3.1.1 Letak dan Keadaan Wilayah

1. Keadaan penduduk

Penduduk yang berada diwilayah kecamatan Babelan adalah sebagai berikut :

- a. penduduk laki – laki : 100.781 jiwa
- b. penduduk perempuan : 100.389 jiwa
- jumlah : 201.538 jiwa

2. Batas – batas wilayah kecamatan Babelan

- a. sebelah Utara : laut jawa / kec. Muara gembong
- b. sebelah Timur : kec. Suka Wangi & Tambun
- c. sebelah Selatan : kec. Bekasi utara
- d. sebelah Barat : kec. Taruma jaya & kec. Medan satria

3. Kondisi Geografis

Kondisi geografis kecamatan Babelan terletak antara 107 bujur Timur dan 60 lintang selatan dengan ketinggian 0 – 7 m diatas permukaan laut, suhu maksimum 28 ° C dan termasuk dataran rendah.

4. Penggunaan lahan

Penggunaan lahan yang berada diatas kecamatan Babelan adalah sebagai berikut :

- a. permukiman
- b. sawah
- c. lainnya

Secara administratif, Kecamatan Babelan terbagi menjadi 7 desa yang terdiri dari:

1. Babelan Kota
2. Bahagia
3. Buni Bakti
4. Muara Bakti
5. Kebalen
5. Kedung Jaya
7. Kedung Pengawas

3.1.2 Susunan Organisasi Kecamatan, terdiri dari :

a. Camat, Membawahi :

a) Sekretaris Camat, Membawahi :

1. Sub. Bag Perencanaan

2. Sub. Bag. Keuangan

3. Sub. Bag. Kepegawaian

b) Kelompok Jabatan Fungsional

c) Seksi – Seksi :

1. Seksi Tata Pemerintahan

2. Seksi Trantib

3. Seksi Ekbang

4. Seksi PMD

5. Seksi Kependudukan

3.1.3 Tugas dan Tanggung Jawab

1. Camat

Camat mempunyai tugas membantu bupati dalam penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan masyarakat serta melaksanakan sebagian kewenangan bupati berdasarkan pelimpahan wewenang.

2. Sekretaris

Sekretaris mempunyai tugas membantu dan bertanggung jawab kepada camat dalam pelaksanaan pengkoordinasian penyusunan program dan pengolahan ketataan usaha kecamatan.

Untuk menyelenggarakan tugas sebagaimana mempunyai fungsi:

1. Pengkoordinasian penyusunan program.
2. Pengumpulan , pengolahan dan analisa data kecamatan.
3. Pengelolaan administrasi umum dan kepegawaian.

4. Pengelolaan administrasi keuangan.
5. Pelaksanaan monitoring, evaluasi dan penyusunan pelaporan kinerja kecamatan.

Untuk melakukan tugas dan fungsinya sekretaris dibantu oleh :

1. Sub Bagian program dan evaluasi.

Sub Bagian program dan evaluasi mempunyai tugas membantu sekretaris dalam melaksanakan pengolahan data dan pengkoordinasian penyusunan program kecamatan. Sub Bagian program dan evaluasi mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. menyiapkan bahan pengkoordinasian penyusunan program kecamatan.
- b. Pengumpulan, pengolahan dan analisis data kecamatan.
- c. Pelaksanaan, pembinaan hubungan masyarakat.
- d. Pelaksanaan motoring, evaluasi dan penyusunan pelaporan kinerjakecamatan.

2. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian.

Sub bagian umum dan kepegawaian mempunyai tugas membantu sekretaris dalam melaksanakan pengolahan

administrasi umum dan kepegawaian. Sub bagian umum dan kepegawaian mempunyai beberapa fungsi sebagai berikut :

- a. Pengolahan administrasi umum, urusan rumah tangga, surat menyurat, pengurusan dan perjalanan dinas.
- b. Pengadaan pemeliharaan dan inventarisasi perlengkapan.
- c. Menyiapkan materi dan ketatalaksanaan pengolahan administrasi kepegawaian.

3. Sub Bagian Keuangan.

Sub bagian keuangan mempunyai tugas membantu sekretaris dalam melaksanakan pengolahan administrasi keuangan kecamatan. Untuk menyelenggarakan tugasnya sub bagian keuangan mempunyai fungsi :

- a. Pengelolaan administrasi keuangan kecamatan.
- b. Pelaksanaan pengolahan penyusunan anggaran kecamatan.
- c. Pengolaan, pengendalian dan pertanggung jawaban administrasi keuangan kecamatan.

4. Seksi pemerintahan

Seksi pemerintahan mempunyai tugas membantu dan bertanggung jawab kepada camat dalam menyiapkan bahan perumusan kebijakan, pelaksanaan, evaluasi dan pelaporan urusan pemerintahan yaitu : penyelenggaraan administrasi kependudukan, penyelenggaraan pembinaan pemerintah desa dan kelurahan.

5. Seksi ketentraman dan ketertiban.

Seksi ketentraman dan ketertiban mempunyai tugas membantu dan bertanggung jawab kepada camat dalam menyiapkan bahan perumusan kebijakan, pelaksanaan, evaluasi dan pelaporan urusan ketentraman ketertiban umum yaitu : penyelenggaraan pembinaan polisi pamong praja kecamatan, pembinaan kestuan bangsa dan perlindungan masyarakat.

6. Seksi kesejahteraan rakyat.

Seksi kesejahteraan rakyat mempunyai tugas membantu dan bertanggung jawab kepada camat dalam menyiapkan bahan perumusan kebijakan, pelaksanaan, evaluasi dan pelaporan urusan kesejahteraan rakyat yaitu :

pembinaan dan pengendalian sosial, pembinaan pemberdayaan perempuan.

7. Seksi perekomonian.

Seksi perekonomian mempunyai tugas membantu dan bertanggung jawab kepada camat dalam menyiapkan bahan perumusan kebijakan, pelaksanaan, evaluasi dan pelaporan urusan perekomonian. Seksi perekonomian mempunyai fungsi : pembinaan, pelaksanaan, pengawasan dan pengendalian perekonomian. Pembinaan perekonomian desa dan kelurahan.

8. Seksi pembangunan

Seksi pembangunan mempunyai tugas membantu dan bertanggung jawab kepada camat dalam menyiapkan bahan perumusan kebijakan, pelaksanaan, evaluasi dan pelaporan urusan perekonomian, seksi perekonomian mempunyai fungsi : fasilitas dan koordinasi penyelenggaraan pembagunan, pengkoordinasian, pembinaan, dan pengawasan serta pelaporan langkah – langkah penanggulangan terjainya pencemaran dan kerusakan lingkungan.

9. Kelompok jabatan fungsional

Pada kecamatan dibentuk kelompok jabatan fungsional sebagai bagian dari struktur organisasi kecamatan. kelompok jabatan fungsional terdiri atas sejumlah tenaga dalam jenjang jabatan fungsional yang terbagi dalam berbagai kelompok sesuai dengan bidang keahliannya. Setiap kelompok dipimpin oleh seorang koordinator yang ditunjuk diantara tenaga – tenaga fungsional yang ada di kecamatan

3.2 Tempat dan Waktu Penelitian

Adapun tempat dan waktu Penelitian penulis ini dilakukan di Kecamatan diwilayah Babelan dan waktu penelitian saya pada tanggal 1 Agustus sampai dengan 18 Agustus 2011.

3.3 Jenis dan sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang dipeoleh secara langsung dari lapangan dengan mencari, mengumpulkan data sesuai dengan masalah yang dibahas dalam skripsi ini.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data – data yang didapat dipeoleh melalui perturan perundang - undangan, dokumen, studi kepustakaan yang telah dilakukan dan diambil dari kantor kecamatan Babelan.

3.4 Teknik pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan selama masa penelitian dilakukan Kecamatan Babelan. Adapun pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut :

3.2.1 Metode penelitian Kepustakaaan (library Research Method)

Metode penelitian ini merupakan metode pengumpulan data yang diperoleh dengan membaca buku – buku, majalah, surat kabar, catatar., surat keputusan menteri keuangan serta data lainnya yang berhubungan dengan hal – hal yang dikemukakan dalam skripsi ini, baik berupa undang – undang perpajakan, peraturan pemerintah, surat edaran direktorat pajak dan literatur lainnya.

Tujuan pelaksanaan metode ini adalah untuk membandingkan antara teori dengan kenyataan dala dunia kerja.

3.2.2 Penelitian lapangan (Field Research)

Metode penelitian ini merupakan metode Pengumpulan data dengan melakukan kegiatan pengamatan, pengumpulan serta pencatatan data – data yang berkaitan dengan topik bahasan skripsi ini.

3.5 Teknik Analia Data

Setelah data yang diperlukandalam penelitian terkumpul sehingga dapat dianalisis data tersebut selanjutnya dimanfaatkan sebagai bahan analisis yang bersifat kualitatif yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis maupun lisan.

Adapun beerapa rumus untuk menghitung pajak bumi dan bangunan terdapat beberapa rumus antara lain sebagai berikut :

1. Untuk menghitung pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan :

Rumus PBB Versi UU PDRD No. 28 Tahun 2009 :

$$\text{PBB P2} = \text{TARIF} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Keterangan :

- PBB P2 : Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan
- Tarif : Maksimal 0,3% tergantung kebijakan tiap daerah

- NJOP : Nilai Jual Objek Pajak yang ditetapkan oleh pemda
- NJOPTKP : NJOP tidak kena pajak besarnya minimal 10 juta rupiah per subjek pajak.

2. Cara Menghitung pajak Bumi dan Bangunan.

$$\text{Pajak Bumi dan Bangunan} = \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP}$$

persentase nilai jual objek pajak ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2002 sebagai berikut:

- a. Objek pajak perkebunan, kehutanan dan pertambangan sebesar 40% (empat puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak.
- b. Objek pajak lainnya:
 1. Sebesar 40% (empat puluh persen) dari nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya Rp. 1.000.000.000,00 (satu-miliar rupiah) atau lebih.
 2. Sebesar 20% (dua puluh persen) dari Nilai Jual Objek Pajak apabila Nilai Jual Objek Pajaknya kurang dari Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

3. Tahun pajak, saat dan tempat yang menentukan pajak terutang.

- a. Tahun pajak adalah jangka waktu 1 tahun takwin, jangka waktu 1 takwin adalah dari 1 Januari sampai dengan 1 Desember.
- b. saat menentukan pajak terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari.

c. Tempat pajak yang terutang :

a. untuk daerah Jakarta, diwilayah daerah khusus ibu kota

Jakarta.

b. untuk daerah lainnya, diwilayah kabupaten atau kota

4. Rumus untuk mengetahui laju pertumbuhan Pajak Bumi dan

Bangunan :

$$G_x = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100 \% \quad (\text{Syafri Daud / Abdul Halim, 2001 :163})$$

$X_{(t-1)}$

Ket :

G_x : Laju pertumbuhan PBB pertahun

X_t : realisasi Penerimaan PBB pada tahun tertentu

$X_{(t-1)}$: Realisasi penerimaan PBB pada Tahun sebelumnya

5. Menghitung Tingkat Efektivitas PBB

Rumus :

Efektivitas : $\frac{\text{realisasi penerimaan PBB}}{\text{Potensi penerimaan PBB}} \times 100\%$

Potensi penerimaan PBB

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

Gambaran pelaksanaan verifikasi di kecamatan Babelan, kegiatan verifikasi ini dilakukan untuk mencocokkan data yang terdapat dalam data basis data pajak bumi dan bangunan dengan keadaan objek pajak sebenarnya dilapangan. Pada tahun 2010 yang lalu telah dilaksanakan kegiatan verifikasi lapangan di Kecamatan Babelan yang saat itu dilaksanakan dalam rangka pemeliharaan basis data SISMIOP. Selain pelaksanaan kegiatan verifikasi yang bertujuan untuk penyempurnaan ZNT / NIR serta penilaian individual. Verifikasi lapangan dilakukan 7 Kelurahan yang ada dikecamatan Babelan.

Sedangkan jumlah objek pajak yang ada tiap kelurahan dapat dilihat dalam Tabel berikut ini :

Tabel 1 Daftar Jumlah Obek Pajak Per Kelurahan

No	Kelurahan	Jumlah Objek Pajak	NJOP Rata-Rata Perkelurahan
1	Babelan kota	6.986	Rp. 67.000
2	Bahagia	7.750	Rp. 284.889
3	Bumi bakti	3.616	Rp. 45.353
4	Mara bakti	65.31	Rp. 38.167
5	Kebalen	8.158	Rp. 299.000
6	Kedung jaya	4.934	Rp. 27.800
7	Kedung pengawas	6.651	Rp. 87.654
Jumlah		44.626	RP. 849.863

Sumber data : kecamatan Babelan (2010)

4.1.1 Teknis pelaksanaan dilapangan

Seperti telah disebutkan sebelumnya, sesuai dengan perumusan masalah, penulis hanya akan menguraikan mengenai pelaksanaan kegiatan verifikasi data objek pajak bumi dan bangunan dengan pedoman pada surat keputusan direktorat Jenderal pajak Nomor: kep-533/PJ/2000 tanggal 16 juni 2000. Secara teknis dilapangan, kegiatan verifikasi data objek dan subjek pajak bumi dan bangunan dapat dilaksanakan dengan tahapan – tahapan sebagai berikut :

1. Persiapan

Yaitu meliputi penelitian pendahuluan, pelatihan petugas dan pengawasan lapangan, penyuluhan kepada masyarakat termasuk mencari dan mengumpulkan informasi perubahan data objek dan subjek pajak bumi dan bangunan yang terjadi dilapangan, menentukan wilayah atau lokasi yang harus diverifikasi objek pajaknya serta menginventarisasi wilayah – wilayah yang akan diverifikasi.

2. Penyusunan Rencana Kerja

Data objek dan subjek yang berhasil dikumpulkan, terlebih dahulu dianalisis dan selanjutnya dijadikan bahan untuk menyusun rencana kerja. Materi yang perlu dituangkan dalam rencana kerja tersebut antara lain :

a. Sasaran pendataan

Yang menjadi sasaran pekerjaan dalam kegiatan ini adalah melaksanakan pemeliharaan basis data pajak bumi dan bangunan sehingga menjadi up to date sesuai dengan tingkat pertumbuhan, perubahan, dan mutasi objek pajak dapat dijadikan sebagai data pendukung guna kepentingan program ekstensifikasi wajib pajak pph orang pribadi diwilayah kecamatan Babelan. Mengingat luas wilayah yang cukup besar, jumlah objek pajak yang cukup banyak, serta terbatasnya jumlah petugas dikecamatan babelan , maka untuk kegiatan ini dilaksanakan swakelola oleh tenaga

fungsional penilaian pajak bumi dan bangunan yang memiliki pengetahuan teknis pendataan dan penilaian, ditambah tenaga kerja yang direkrut.

b. Volume Pekerjaan

Adapun volume pekerjaan dengan menggunakan metode verifikasi data objek pajak dilaksanakan secara bertahap sesuai jadwal pelaksanaan Jumlah biaya yang diperlukan

Rencana biaya yang dibutuhkan untuk pelaksanaan kegiatan ini (mengacu kepada keputusan Direktur Pajak Nomor : kep-553/PJ.6/2000 tanggal 20 Desember 2000, dan surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-30/PJ.6/2002 tentang standar biaya pelaksanaan pembentukan informasi objek pajak adalah sebesar Rp.143.745.000. Perkiraan peningkatan jumlah wajib pajak,

Luas tanah dan bangunan yang dikenakan pajak bumi dan bangunan, NJOP tanah dan bangunan yang berubah serta pokok ketetapan.

3. Penyusunan Organisasi pelaksanaan

Penentuan organisasi pelaksanaan erat kaitanya dengan jumlah objek pajak yang akan didata. Apabila jumlahnya lebih kecil atau sama dengan 50.000 objek pajak, secara fungsional pelaksanaanya diserahkan keseksi pendataan dan penilaian,

sedangkan jika jumlah objek pajak lebih besar dari 50.000 perlu dibentuk suatu tim khusus yang akan melaksanakan secara terpadu oleh seluruh unit organisasi kantor kecamatan. Apabila jumlah petugas tidak memadai maka diambil dari lulusan STM jurusan bangunan dan SMA.

4. Pengadaan peta desa atau peta kelurahan

Disesuaikan dengan alternatif kegiatan pendataan. Peta desa atau kelurahan ini digunakan dalam penentuan blok dan pembuatan konsep ZNT serta pemberian NOP. Peta desa atau kelurahan yang dijadikan sebagai peta kerja dapat berupa peta garis atau peta rinci.

5. Pencocokan Data Objek Pajak bumi dan bangunan

Pekerjaan pencocokan data objek pajak bumi dan bangunan ini meliputi kegiatan – kegiatan sebagai berikut :

- a. Mencocokkan data objek dan subjek pajak bumi dan bangunan yang dimiliki kantor kecamatan Babelan dengan keadaan objek dan subjek pajak bumi dan bangunan yang ada dilapangan secara nyata.
- b. Jika terdapat perubahan data fisik objek pajak, misalnya jika terjadi penggabungan atau pemecahan, maka perlu dilakukan pengukuran ulang / identifikasi objek pajak serta mengadakan perubahan / perbaikan gambar peta konsep blok.

- c. Menghitung kembali luas bidang objek pajak yang berubah berdasarkan hasil pengukuran lapangan.
- d. Memberi Nomor Objek Pajak (NOP) untuk setiap bidang objek pajak secara berurutan dimulai dari sudut kiri atas peta, dan menempelkan stiker NOP pada objek pajak yang ada bangunannya sekaligus meneliti apakah ada perubahan data.
- e. Sesuai dengan fungsinya sebagai identitas objek pajak maka dengan pemberian NOP dapat diketahui letak suatu objek yang dimaksud. Identitas disini selain sebagai tanda suatu objek pajak juga merupakan penghubung antar data file dan suatu basis data pajak bumi dan bangunan dalam proses komputer.
- f. Mengisi lampiran surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) berdasarkan keadaan objek pajak dilapangan, lampiran SPOP diisi untuk mengidentifikasi objek pajak bangunan.
- g. Menyampaikan SPOP kepada subjek pajak yang bersangkutan dan atau kuasanya untuk diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditanda tangani. Dalam hal ini SPOP belum dapat dikonfirmasi kepada subjek pajak yang bersangkutan atau kuasanya, maka dibuatkan ssalinan SPOP dan diserahkan kepada aparat desa / kelurahan atau pihak lain yang berkopeten untuk dapat diteruskan kepada subjek pajak yang bersangkutan disertai dengan tanda terima SPOP.

- h. Mengambil kembali SPOP yang telah diisi dan ditanda tangani oleh subjek pajak atau kuasanya.
- i. Meneliti kebenaran pengisian SPOP oleh subjek pajak dan atau kuasanya, jika tidak terjadi perubahan data maka petugas lapangan mengisi SPOP dengan menyalin data yang sudah ada pada kantor kecamatan Babelan dan mengkonfirmasi kepada subjek yang bersangkutan atau kuasanya.
- j. Membuat konsep peta blok dengan skala 1: 1000 untuk perkotaan dan 1: 2000 atau 1: 2500 untuk pedesaan diatas kertas millimeter. Jika wilayah terlalu luas maka dapat digunakan skala 1: 5000 terutama untuk pedesaan atau daerah – daerah industri besar.
- k. Membuat peta zona nilai tanah (ZNT) sementara per blok sesuai dengan batas bidang objek pajak berdasarkan data hasil verifikasi lapangan. Tahapan pekerjaan yang dilakukan adalah penentuan batas ZNT, pemberian kode, penentuan NIR pada setiap ZNT, penggambaran konsep sket / peta ZNT, pengisian formulir ZNT, investarisasi nama jalan, koordinasi dengan pemda dan inventarisasi lain serta penyuluhan kepada masyarakat.
- l. Menghimpun hasil verifikasi dalam daftar verifikasi objek pajak.

6. Pembukuan

Pada tahapan pembukuan ini, kegiatan yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- a. Mengadakan perbaikan buku induk dan master file.
- b. Mengadakan perbaikan peta / sket.

4.1.2 Hasil – hasi pelaksanaan verifikasi data objek dan subjek pajak Bumi dan Bangunan dikecamatan Babelan.

secara singkat diatas telah diuraikan tentang gambaran umum pelaksanaan pendataan dengan verifikasi data objek dan subjek pajak bumi dan bangunan yang telah dilaksanakan di kecamatan Babelan pada tahun 2010. Kegiatan ini merupakan kegiatan lanjutan dari kegiatan awal yang sebelumnya pernah dilakukan diwilayah kecamatan tersebut, sehingga telah menghasilkan data baru objek pajak bumi dan bangunan dan selanjutnya akan digunakan sebagai dasar dalam menerbitkan surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) untuk tahun 2011 pada pokoknya data yang dihasilkan dalam pelaksanaan verifikasi lapangan adalah sebagai berikut :

1. Data objek pajak yang muncul disebabkan adanya perubahan letak administrasi pemerintahan, seperti : perubahan RT dan perubahan RW, selain itu perubahan letak objek pajak yang disebabkan perubahan alamat objek pajak yang terdiri dari nama jalan atau nomor rumah. Perubahan – perubahan ini kemudian diberi tanda

pada peta blok yang kemudian dibuatkan peta blok baru sebagai revisi dari peta blok yang telah mengalami perubahan.

2. Data wajib pajak, yang muncul disebabkan banyaknya objek pajak yang mengalami mutasi sehingga identitas wajib pajak berubah seperti perubahan status wajib pajak atau perubahan nama wajib pajak. Perubahan status wajib pajak misalnya : pada awalnya pajak bumi dan bangunan dibayar oleh pengontrak, karena objek pajak telah dibeli maka status wajib pajak berubah dari pengontrak menjadi pemilik. Sedangkan perubahan nama wajib pajak disebabkan karena wajib pajak melakukan balik nama SPPT pajak bumi dan bangunan.
3. Data tanah, yang meliputi perubahan luas tanah, lebar depan dan jenis penggunaan.

Perubahan luas tanah merupakan faktor penting dalam menentukan besarnya jumlah ketetapan pajak bumi dan bangunan . oleh karena itu perubahan luas tanah harus dibuatkan SPOP baru untuk diperbaiki datanya. Sebagai gambaran umum, luas tanah dari objek pajak sebelum diadakan verifikasi lapangan di tiap kelurahan dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel 2 Daftar luas tanah objek pajak yang dimuktakhirkan (dalam m²)

No	kelurahan	Luas Tanah dari objek pajak (OP) yang dimutakhirkan	Besarnya tarif PBB (0.5%)
1	Babelan kota	1.164.754	2.329.508
2	Bahagia	1.321.290	262.458
3	Buni bakti	987.004	987.004
4	Muara bakti	885.261	885.261
5	Kebalen	1.489.245	2.828.508
6	Kedung jaya	1.050.294	2.100.588
7	Kedung pengawas	2.518.156	5.036.312
Jumlah		9.416.004	14.429.639

Sumber data: kecamatan Babelan (2010)

Dengan adanya luas tanah hasil pemutakhiran data objek pajak tersebut, maka jumlah luas tanah seluruhnya yang saat ini dikenakan pajak bumi dan bangunan tiap – tiap kelurahan dikecamatan Babelan.

Contoh Perhitungan UU PDRD No. 28 Tahun 2009

Pak Brotowali memiliki tanah seluas 1000 meter persegi dengan NJOP tanah sebesar Rp. 100.000,- per meter persegi. Lalu ia juga memiliki rumah diatasnya seluas 100 meter persegi dengan NJOP bangunan Rp. 1.000.000,- per meter persegi. Tarif yang berlaku di daerah sana adalah 0,2% dan NJOPTKP 10 juta rupiah.

Jawaban :

$$\text{PBB P2} = 0,2\% \times (((1.000 \times 100.000) + (100 \times 1.000.000)) - 10.000.000)$$

$$\text{PBB P2} = 0,2\% \times ((100.000.000 + 100.000.000) - 10.000.000)$$

$$\text{PBB P2} = 0,2\% \times (200.000.000 - 10.000.000)$$

$$\text{PBB P2} = 0,2\% \times 190.000.000$$

$$\text{PBB P2} = \text{Rp. } 380.000,-$$

Keterangan :

Jika NJOP lebih kecil dari NJOPTKP maka wajib pajak tidak perlu

Keterangan :

- PBB P2 : Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan
- Tarif : Maksimal 0,3% tergantung kebijakan tiap daerah
- NJOP : Nilai Jual Objek Pajak yang ditetapkan oleh pemda
- NJOPTKP : NJOP tidak kena pajak besarnya minimal 10 juta rupiah per subjek pajak.

Contoh perhitungan PBB :

Seorang wajib pajak mempunyai Luas tanah 1000m^2 NJOP 160.000 (kelas A27) dan luas bangunannya 400m^2 (kelas A 04)
Berapakah perhitungan PBBnya :

Jawab :

NJOP tanah 1000×160.000	RP. 160.000.000
NJOP Bangunan 400×700.000	<u>RP. 280.000.000</u>
NJOP dasar pengenaan PBB	RP. 440.000.000
NJOPTKP	<u>RP. 8.000.000 (-)</u>
NJOP untuk perhitungan PBB	RP. 432.000.000
NJKP $20 \% \times 432.000.000$	RP. 86.400.000
PBB yang terutang :	
$0.5 \% \times \text{RP. } 86.400.000$	RP. 432.000

Selanjutnya, ketentuan Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP untuk penghitungan PBB) ini sangat terkait dengan perhitungan BPHTB, karena sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) UU BPHTB apabila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, yang menjadi dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan membandingkan harga transaksi dan nilai pasar dengan NJOP maka NJOP ditetapkan sebagai penyangga penetapan dasar pengenaan pajak agar dasar pengenaan pajak mencerminkan nilai riil dari tanah dan bangunan yang menjadi objek perolehan hak.

NJOP yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB atas tanah dan bangunan yang menjadi objek

BPHTB. Dalam praktik sehari-hari NJOP tersebut dapat dengan mudah dilihat pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan PBB yang wilayah kerjanya meliputi tempat objek pajak berada. Untuk dapat diterbitkan SPPT, objek pajak bumi (tanah) dan bangunan dimaksud harus sudah terdaftar pada Kantor Pelayanan PBB setempat. Dengan demikian, dalam pemenuhan kewajiban BPHTB, wajib pajak harus memiliki SPPT atas objek pajak dimaksud, apabila belum diterbitkan SPPT, wajib pajak (pemilik tanah dan bangunan) harus terlebih dahulu mendaftarkan objek pajak tersebut ke Kantor Pelayanan PBB setempat agar dapat diterbitkan SPPT atas bumi (tanah) dan bangunan. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis, yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya. Nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tertentu. Nilai jual pengganti adalah antara pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut. Objek PBB adalah bumi dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan klasifikasi bumi dan bangunan

adalah pengelompokkan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman, serta untuk memudahkan penghitungan pajak yang terutang.

Menentukan klasifikasi bumi / tanah diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Letak tanah
- b. Peruntukan
- c. Pemanfaatan
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain

Sedangkan menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Bahan yang digunakan
- b. Rekayasa
- c. Letak
- d. Kondisi lingkungan dan lain-lain.

Besarnya NJOP Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) ditetapkan untuk masing - masing Kabupaten / Kota dengan besar setinggi-tingginya Rp. 12.000.000,00 (dua belas - juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Apabila seorang Wajib Pajak mempunyai beberapa Objek Pajak, yang diberikan NJOPTKP hanya salah satu Objek Pajak yang nilainya terbesar, sedangkan Objek Pajak lainnya tetap dikenakan secara penuh tanpa dikurangi NJOPTKP. NJOP Bumi atau NJOP Bangunan sebagaimana disebutkan di atas dihitung sesuai luas bumi (tanah) dan bangunan dengan harga per meter kubik sesuai kelas masing-masing yang telah ditentukan dalam Lampiran IA dan IIA Keputusan Menteri Keuangan Nomor

523/KMK.04/1998 tentang pengaturan Klasifikasi, Penggolongan, dan Ketentuan Nilai Jual Permukaan Bumi (Tanah) dan Bangunan.

Tabel 3 Daftar luas tanah perkelurahan hasil verifikasi(m²)

No	Kelurahan	Luas tanah objek pajak (OP) Hasil verifikasi	Besarnya NJKP <1M : 20% >1M : 40%	Besarnya tarif PBB (0.5%)
1	Babelan kota	1.502.555	601.022	300.511
2	Bahagia	1.438.741	5.754.364	2.877.482
3	Buni bakti	1.067.095	426.838	213.419
4	Makara bakti	1.432.849	5.731.396	2.865.698
5	Kebalen	1.693.421	6.773.684	3.386.842
6	Kedung jaya	1.247.325	58.624.275	293.121.375
7	kedung pengawas	3.004.677	12.018.708	6.009.354
jumlah		11.386.663	89.930.287	30.277.133.03

Sumber data : kecamatan Babelan (2010)

Dengan diadakannya verifikasi maka pendapatan pajak bumi dan bangunan dikecamatan Babelan meningkat atas luas tanah objek pajak dapat dilihat pada tabel diatas Babelan atas luas tanah.

4. Data bangunan, yang meliputi jumlah bangunan, jenis penggunaan, luas bangunan, tahun bangunan / tahun renovasi, komponen material penyusun bangunan serta fasilitas yang terdapat pada bangunan objek pajak. Perubahan data bangunan ini juga sangatlah mempengaruhi besarnya

jumlah ketetapan pajak bumi dan bangunan. Dari perubahan – perubahan data tersebut yang paling dapat mempengaruhi besarnya ketetapan pajak bumi dan bangunan adalah luas bangunan, tahun dibangun / renovasi, dan komponen material penyusun bangunan. Hal ini secara umum menandakan adanya pertambahan kemampuan ekonomi masyarakat, sehingga mengingat struktur pengenaan pajak kita yang proporsional, peningkatan dasar pengenaan serta pokok ketetapan ini merupakan hal yang semestinya terjadi. Adapun luas bangunan objek pajak yang dimutakhirkan dapat dilihat pada Tabel 4 berikut ini .

**Tabel 4 Daftar Luas bangunan dari objek pajak yang dimutakhirkan
(dalam m²)**

No	Kelurahan	Luas bangunan dari objek pajak yang dimutakhirkan
1	Babelan kota	599.786
2	Bahagia	885.696
3	Buni bakti	373.235
4	Muara bakti	642.862
5	Kebalen	795.128
6	Kedung jaya	633.371
7	kedung pengawas	1.276.241
Jumlah		5.206.319

Sumber data : kecamatan Babelan

Dengan adanya luas bangunan hasil dari pemutakhiran objek pajak tersebut, maka jumlah luas bangunan yang kini dikenakan pajak bumi dan bangunan di tiap – tiap kelurahan di kecamatan Babelan adalah seperti pada Tabel 5 berikut ini.

Tabel 5 Daftar luas bangunan per kelurahan hasil verifikasi (dalam m²)

No	Kelurahan	Luas bangunan dari objek pajak yang dimutakhirkan
1	Babelan kota	869.874
2	Bahagia	1.084.956
3	Buni bakti	433.928
4	Muara bakti	983.005
5	Kebalen	956.978
6	Kedung jaya	794.177
7	Kedung pengawas	1.706.840
Jumlah		6.829.758

Sumber data : kecamatan Babelan (2010)

Tiap – tiap perubahan yang terjadi pada objek pajak seperti yang telah disebutkan diatas dapat dilanjutkan dengan pengisian SPOP baru dan kemudian dapat diperbaiki datanya pada master file pajak bumi dan bangunan dikecamatan Babelan. SPOP perbaikan tersebut kemudian diteliti dan dilakukan pengumpulan data lama dan yang baru beserta data pendukung lainnya. Setelah diteliti antar data yang lama dan data yang baru, data yang ada pada SPOP diinput kedalam basis data. Hasil dari pengimputan data tersebut akan berwujud DHR (Daftar Hasil Rekaman / Daftar Hasil Input) yang kemudian akan divalidasi oleh petugas yang

akan ditunjuk oleh pejabat yang berwenang. Validasi DHR ini dimaksudkan untuk memeriksa kebenaran pengimputan data informasi objek dan subjek dari SPOP kedalam database. Salah satu data hasil verifikasi lapangan yaitu data mengenai perubahan letak objek pajak dan identitas objek pajak, meliputi perubahan nama jalan, NOP dan letak objek pajak yang disebabkan karena adanya penggabungan, penghapusan, pemecahan harus diberi tanda pada peta blok, agar kemudian direvisi dan dibuatkan peta blok baru sesuai dengan keadaan dilapangan. Setelah peta blok dibuat untuk menyesuaikan batas – batas blok, selanjutnya dibuat peta kelurahan.

Dari seluruh rangkaian kegiatan yang dilakukan setelah selesai verifikasi lapangan, menghasilkan perubahan data dalam SPOP, peta blok, peta kelurahan dan daftar hasil rekaman atau daftar hasil input yang telah divalidasi. Selanjutnya untuk penerbitan SPPT 2010, data yang diperoleh dari hasil verifikasi data objek pajak bumi dan bangunan akan dijadikan sebagai dasar dalam menentukan besarnya jumlah ketetapan pajak bumi dan bangunan yang baru, beserta nama wajib pajak dan letak objek pajak yang telah di up to date.

6. Dasar Pengenaan Pajak

Sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) UU BPHTB, yang menjadi dasar pengenaan pajak pada BPHTB adalah Nilai Perolehan Pbjek Pajak (NPOP). Karena pada dasarnya ada lima belas jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak, setiap jenis peralihan hak tersebut harus ditentukan Nilai Perolehan Objek Pajaknya. Pasal 6 ayat (2) menentukan yang menjadi NPOP

sebagai dasar pengenaan pajak pada masing-masing jenis perolehan hak, adalah :

- a. Pada perolehan hak karena jual beli, yang menjadi NPOP adalah harga transaksi.
- b. Pada perolehan hak karena tukar-menukar, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- c. Pada perolehan hak karena hibah, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- d. Pada perolehan hak karena hibah wasiat, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- e. Pada perolehan hak karena waris, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- f. Pada perolehan hak karena pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- g. Pada perolehan hak karena pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- h. Pada perolehan hak karena peralihan hak sebagai pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- i. Pada perolehan hak karena pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- j. Pada perolehan hak karena pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.
- k. Pada perolehan hak karena penggabungan usaha, yang menjadi NPOP

adalah nilai pasar.

l. Pada perolehan hak karena peleburan usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.

m. Pada perolehan hak karena pemekaran usaha, yang menjadi NPOP adalah nilai pasar.

n. Pada perolehan hak karena hadiah, yang menjadi NPP adalah nilai pasar.

o. Pada perolehan hak karena penunjuk pembeli dalam lelang, yang menjadi NPOP adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang. Walaupun ada lima belas jenis perolehan hak yang mempunyai NPOP tersendiri, tetapi pada dasarnya hanya ada tiga jenis harga atau nilai yang menjadi NPOP, yaitu harga transaksi, nilai pasar, dan harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

4.2 Pembahasan

4.2.1 Analisa pengaruh hasil verifikasi terhadap pokok ketetapan di kecamatan Babelan

Pendataan objek dan subjek pajak bumi dan bangunan melalui kegiatan verifikasi objek dilapangan yang dilaksanakan oleh kantor kecamatan Babelan dalam rangka pemeliharaan basis data SISMIOP tahun 2010 yang lalu, khususnya diwilayah kecamatan Babelan yang bertindak sebagai penanggung pendataan, sedangkan pengawas pelaksanaan adalah kepala seksi pendataan dan penilaian. Pelaksanaan verifikasi dilaksanakan oleh 19 orang

petugas pendataan dengan standar prestasi kerja mampu mendapatkan data baru hasil verifikasi lapangan sebanyak 20 objek pajak perhari.

Khusus untuk wilayah kecamatan Babelan, jumlah objek pajak yang diverifikasi sebanyak 43.128 objek pajak dan jumlah objek baru yang berhasil ditemukan setelah kegiatan verifikasi dikecamatan Babelan adalah sebanyak 1.498 objek pajak. Adapun jumlah objek pajak yang telah diverifikasi dan berhasil dimutakhirkan di tiap kelurahan dikecamatan Babelan dapat dilihat pada Tabel 6 berikut :



Tabel 6 Daftar jumlah objek pajak yang dimutakhirkan ditiap kelurahan

No	Kelurahan	Objek pajak lama	Kenaikan Objek pajak baru	Total objek pajak	Presentasi kenaikan (%)
1	Babelan kota	6.809	159	6.968	2.28
2	Bahagia	7.546	241	7.757	3.10
3	Buni bakti	3.408	208	3.616	5.75
4	Muara bakti	6.433	218	6.651	3.27
5	Kebalen	7.933	225	8.158	2.75
6	Kedung jaya	4.693	204	4.934	4.88
7	Kedung pengawas	6306	225	6.531	3.44
jumlah		43.128	1.480	44.608	25.47

Sumber data kecamatan Babelan (2010)

Dalam Tabel 7 menunjukan perubahan yang terjadi pada objek pajak tiap kelurahan dikecamatan Babelan setelah diadakannya verifikasi lapangan. Terjadi penambahan data objek pajak baru sebesar 25% jumlah ini memang tidak begitu besar. Kelurahan kedung pengawas merupakan wilayah yang paling sedikit ditemukan perubahan objek baru yaitu sebesar 2.63%. sementara wilayah yang paling banyak adalah kelurahan Bahagia, dengan peningkatan jumlah objek pajak baru sebesar 3.10%.

Objek – objek pajak tersebut dimutakhirkan karena telah mengalami perubahan, baik perubahan luas tanah, luas bangunan maupun perubahan spesifikasi bangunanya. Perubahan luas tanah terjadi karena adanya penggabungan, pemecahan ataupun penghitungan kembali luas tanah karena kesalahan pada pendataan awal. Sedangkan perubahan spesifikasi bangunan terjadi karena adanya komponen material penyusun bangunan, sehingga menyebabkan kenaikan nilai jual objek pajak. Hal ini terjadi karena adanya renovasi yang dilakukan pada bangunan, dan diketahuinya tahun renovasi bangunan, menyebabkan nilai penyusutan bangunan menjadi lebih rendah dan nilai jual objek pajak menjadi lebih besar.

Kegiatan verifikasi yang dilakukan diwilayah kecamatan Babelan dalam rangka pemutakhiran atau pemeliharaan basis data SISMIOP. Adanya peningkatan data jumlah objek, luas tanah dan luas bangunan serta jumlah ketetapan yang disajikan pada Tabel 7 berikut ini :

Tabel 7 Jumlah objek pajak, luas Areal dan pokok ketetapan sebelum dan sesudah verifikasi.

Keterangan	Data lama	Data baru	Peningkatan (%)
Luas tanah (m ²)	9.416.004	11.386.663	20.93
Luas bangunan(m ²)	5.206.319	6.829.758	31.18
Jumlah objek pajak	43.128	44.608	3.43
Pokok ketetapan	18.715.007.494	20.923.280.212	11.80

Sumber data : Kecamatan Babelan

Dengan melihat perubahan data objek pajak dan pokok ketetapan seperti tertulis pada tabel diatas, dapat dilihat bahwa setelah adanya kegiatan verifikasi lapangan ini, jumlah objek pajak, luas areal dan pokok ketetapan mengalami perkembangan sebagai berikut :

1. Peningkatan jumlah objek pajak

Berdasarkan tabel diatas terlihat bahwa adanya kenaikan potensi pajak bumi dan bangunan yang disebabkan adanya verifikasi. Menurut data tahun 2010, jumlah objek pajak hanya sebesar 43.128 dan setelah verifikasi jumlah objek pajak naik sebesar 3,43 %. Jadi untuk penerbitan surat pemberitahuan pajak terutang tahun 2010 khusus wilayah kecamatan Babelan idealnya naik 1.80 buah SPPT. Hal ini berdasarkan pada administrasi yang ada di kecamatan dan merupakan peningkatan yang cukup signifikan. Kenaikan jumlah objek pajak ini disebabkan antara lain terjaringnya objek – objek pajak baru yang sebelumnya belum dikenakan pajak bumi dan bangunan.

Kenaikan jumlah objek pajak yang hanya sebesar 3.43% dari jumlah objek pajak pada tahun sebelumnya memang hanya akan memberikan kontribusi kecil terhadap peningkatan pokok ketetapan. Namun, hal tersebut justru merupakan keberhasilan tersendiri bagi kantor kecamatan Babelan dalam menggali potensi pajak bumi dan bangunan di wilayah. Selain itu upaya kantor kecamatan Babelan dalam pemerataan pengenaan pajak bumi dan bangunan bagi seluruh masyarakat. Secara keseluruhan jumlah objek pajak yang ada tiap kelurahan mengalami peningkatan. Dengan demikian semakin banyak jumlah objek pajak yang dikenakan pajak bumi dan bangunan, derajat pemerataan pengenaan pajak bumi dan bangunan menjadi semakin tinggi, maka prinsip keadilan dalam perpajakan diharapkan dapat terpenuhi.

2. Peningkatan luas Area

Menurut data tahun 2010, luas tanah yang dikenakan pajak bumi dan bangunan diwilayah kecamatan Babelan seluas 9.416.004.m2 dan luas bangunan seluas 5.206.319m2. Setelah diadakan verifikasi lapangan, luas tanah yang dikenakan pajak bumi dan bangunan naik menjadi 11.386.663m2, demikian juga dengan luas bangunan naik menjadi 6.829.758m2.

Adanya peningkatan luas tanah dan luas bangunan yang dikenakan pajak bumi dan bangunan ini menunjukkan bahwa semakin banyak pajak bumi dan bangunan yang ada diwilayah kecamatan Babelan semakin menunjang sektor penerimaan. Peningkatan luas tanah tidak akan

memberikan kontribusi berarti terhadap peningkatan jumlah ketetapan jika nilai tanah yang ada mengalami penurunan, oleh karena itu selain pelaksanaan verifikasi lapangan yang dilakukan oleh kantor kecamatan Babelan merupakan bagian dari kegiatan pemeliharaan basis data pajak bumi dan bangunan dan harus diikuti oleh kegiatan penyempurnaan ZNT / NIT, tujuannya adalah untuk menyesuaikan NJOP objek pajak bumi agar sesuai dengan perkembangan nilai pasar. Dengan adanya kenaikan nilai tanah, peningkatan luas tanah yang diperoleh dari hasil pelaksanaan verifikasi di lapangan akan memberikan kontribusi yang besar terhadap peningkatan pokok ketetapan pajak bumi dan bangunan di wilayah kecamatan Babelan selain itu dengan adanya peningkatan luas tanah tersebut, kantor kecamatan Babelan juga telah menerapkan prinsip keadilan dalam pemerataan pemungutan pajak.

3. Peningkatan pokok ketetapan pajak bumi dan bangunan.

Dengan semakin banyak jumlah objek pajak dan luas areal yang dikenakan pajak bumi dan bangunan, maka secara otomatis pokok ketetapan yang lama akan semakin meningkat karena data objek pajak yang baru, baik tanah maupun bangunan yang mungkin selama ini belum dikenakan pajak bumi dan bangunan melalui kegiatan verifikasi ini akhirnya dapat terjaring.

Berdasarkan peningkatan pokok ketetapan dari data yang lama yaitu sebesar Rp.18.715.007.494 sehingga naik menjadi Rp.20.923.280.212, dapat dikatakan bahwa potensi penerimaan yang ada selama ini di wilayah

kecamatan Babelan hilang (daluarsa) atau belum terdata sebelumnya. Padahal kecamatan Babelan justru merupakan objek perkotaan yang sangat potensial dalam menunjang sektor penerimaan yang wajib diamankan oleh kantor kecamatan Babelan. Oleh karena itu, pelaksanaan verifikasi lapangan untuk mendata ulang objek dan subjek pajak bumi dan bangunan ini efektif untuk memenuhi keadilan dalam menciptakan keseimbangan pemerataan dalam pengenaan pajak.

Dengan terciptanya keseimbangan peningkatan pokok ketetapan pajak bumi dan bangunan antara satu wilayah dengan wilayah lainnya, maka diharapkan tidak akan timbul sengketa dalam penegakan prinsip keadilan pemungutan pajak.

4.2.2 Analisa faktor – faktor penyebab terjadi diadakan verifikasi.

Untuk memperoleh input yang akan diolah untuk menghasilkan informasi objek pajak yang akan digunakan sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan maka dibentuklah suatu basis data yang meliputi kegiatan pendaftaran, pendataan, dan penilaian serta pengolahan data subjek – objek pajak bumi dan bangunan dengan menggunakan bantuan komputer, dilaksanakan oleh kantor kecamatan Babelan. Namun data yang diperoleh sesuai dengan perkembangan kemajuan sehingga perlu disesuaikan dengan keadaan sebenarnya dalam rangka memberikan pelayanan dan rasa keadilan dengan melakukan verifikasi / pendataan ulang.

Adapun faktor – faktor yang menyebabkan perlunya diadakan kegiatan pendataan tersebut antara lain sebagai berikut :

A. Perubahan pemilikan objek pajak.

Perubahan objek pajak yang dimaksud adalah pengalihan hak atas objek pajak bumi dan atau bangunan yang menjadi tanggungan wajib pajaknya kepada subjek pajak lainnya yang telah terdaftar ataupun belum terdaftar sebagai wajib pajak di sistem basis data dikantor kecamatan Babelan. Pengalihan hak ini disebabkan antara lain karena :

- a. Alasan ekonomi, seperti jual beli, gadai, sewa dan tukar menukar.
- b. Hibah.
- c. Penunjuk pemenang lelang.
- d. Pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu sebagai pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang menetapkan terjadinya peralihan hak dari orang / badan hukum salah satu pihak kepada pihak yang telah ditentukan dalam putusan hakim tersebut.
- e. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi / badan hukum kepada penerima hadiah.

Pengalihan hak atas objek pajak diatas menurut peraturan pemerintahan Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang / pejabat pembuat akta tanah, tetapi masyarakat pada umumnya menghindari biaya yang harus dikeluarkan dalam pembuatan akta. Oleh karena itu banyak pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan dibawah tangan tanpa melaporkan kepada kantor kecamatan pajak bumi dan bangunan tersebut maka didalam penetapan pajak selanjutnya masih berdasarkan data lama yang otomatis tidak sesuai lagi dengan keadaan sebenarnya.

B. Perubahan nilai jual objek pajak.

a. Tanah.

Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan ditentukan dari Nilai jual objek pajak yang diperoleh melalui deskripsi dan ciri – ciri objek pajak yang bersifat teknis dan selalu berubah – ubah yang dapat terjadi atas tanah dan bangunan. Menurut teori penilaian, tanah tidak mengalami penyusutan, bahkan sebaliknya ia mengalami apresiasi nilai yang tinggi dari tahun ketahun untuk daerah – daerah tertentu yang strategis atau memiliki tingkat kesuburan yang tinggi. Nilai tanah merupakan suatu parameter yang didasarkan pada kemampuan tanah secara

ekonomis dalam hubungannya dengan produktifitas dan strategis ekonomisnya, sedangkan harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan luas tertentu dari tanah tersebut.

Dari hasil pembahasan diatas dapat diambil kesimpulan antara nilai tanah dan harga tanah akan mempunyai hubungan fungsional. Harga tanah akan ditentukan oleh nilai tanah, atau harga mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Adapun yang mempengaruhi nilai tanah antara lain :

1. Pertambahan penduduk.

Pertambahan penduduk sangat berpengaruh pada nilai tanah karena dengan bertambahnya penduduk akan membawa peningkatan terhadap permintaan atas lahan untuk melakukan aktivitas seperti : tempat tinggal, kegiatan sosial, aktifitas ekonomi dan lain sebagainya, sehingga dari tekanan permintaan tersebut menyebabkan meningkatnya nilai tanah.

2. Keadaan lingkungan

Nilai tanah dapat dipengaruhi oleh keadaan lingkungan sekitarnya terhadap bangunan yang sedang dan akan dijual dilingkungannya. Adapun

pembangunan sarana perhubungan yang telah terbangun seperti : pembangunan jalan yang telah selesai dapat membawa pengaruh terhadap meningkatnya nilai tanah sekitarnya.

3. Keadaan ekonomi dan politik

Pertumbuhan ekonomi dan politik yang positif akan meningkatkan kepercayaan masyarakat, khususnya bagi masyarakat luar negeri untuk berinvestasi sehingga akan membawa dampak positif terhadap pembangunan yang secara otomatis mengakibatkan peningkatan terhadap permintaan tanah atas tanah.

b. Bangunan.

Sesuai dengan pasal 2 ayat (1) undang – undang Nomor 12 tahun 1985. Undang – undang Nomor 12 tahun 1994. “objek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan / atau bangunan”. Sebagaimana halnya dengan tanah,objek bangunan juga harus ditentukan nilai jualnya. Nilai jual objek pajak bangunan dihitung berdasarkan biaya pembuatan baru untuk bangunan tersebut dikurangi dengan penyusutan. Untuk memudahkan perhitungan NJOP bangunan maka disusunlah daftar biaya komponen

bangunan (DBKB). Daftar biaya komponen bangunan berlaku untuk setiap daerah tingkat II dan dapat disesuaikan dengan perkembangan harga bahan material dan upah.

Pada dasarnya penetapan NJOP berdasarkan pasal 6ayat (2) undang – undang pajak bumi dan bangunan adalah setiap tiga tahun sekali, namun demikian untuk daerah – daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan NJOP cukup besar, maka penetapan nilai jualnya ditetapkan setahun sekali. Oleh karena itu perubahan NJOP tersebut maka perlu dilakukan pendataan ulang / verifikasi agar NJOP yang berlaku sesuai dengan keadaan sebenarnya.

C. Perubahan peruntukan tanah.

Dengan demikian semakin meningkatnya perkembangan masyarakat pembangunan saat ini, kebutuhan atas lahan semakin meningkat. Kebutuhan atas lahan tersebut didorong oleh kebutuhan untuk melakukan aktivitas – aktivitas sehingga mengakibatkan terjadinya pergeseran peruntukan tanah seperti :

- a. Perubahan lahan dari tanah sawah menjadi tanah darat yang akan dipergunakan untuk pembangunan perumahan atau perkantoran.

- b. Perubahan dari tanah rawa menjadi tanah darat yang dipegunakan untuk kawasan industri atau permukiman.
- c. Perubahan dari peruntukan tanah permukiman menjadi pusat perkotaan dan atau pusat perdagangan serta lain sebagainya.

Perubahan peruntukan tanah dapat menyebabkan NJOP tanah tersebut meningkat pula sehingga perlu dilakukan pendataan agar status dan jenis penggunaanya sesuai dengan keadaan sebenarnya.

D. Perbaikan Administrasi pajak bumi dan bangunan dalam rangka Peningkatan.

Dalam rangka mensukseskan tugas penerimaan pajak bumi dan bangunan semakin berat dan penuh tantangan ditandai dengan kompleksitas dan ragam wajib pajak yang semakin serta kritis, maka diperlukan tingkat pelayanan berkualitas. Dimana keberhasilan sangat dipengaruhi oleh aparat serta petugas sebagai ujung tombak pelayanan pada wajib pajak. Peningkatan pelayanan tersebut ditandai dengan data – data yang terbentuk disesuaikan dengan keadaan sebenarnya dilapangan.

Basis data subjek dan objek pajak yang telah terbentuk sebelumnya tidak tertutup kemungkinan masih terdapat kesalahan mengenai subjek dan objek pajak yang disebabkan oleh kesalahan pendataan maupun kelalaian petugas, seiring

perkembangan masyarakat dan kemajuan pembangunan suatu wilayah menyebabkan terjadinya perubahan – perubahan terhadap subjek maupun objek pajak, sehingga basis data yang terbentuk perlu disesuaikan kembali melalui kegiatan pendataan ulang / verifikasi. Jadi pendataan merupakan salah satu langkah awal untuk menghailkan data administrasi pajak bumi dan bangunan yang keakuratannya sangat dipengaruhi oleh kualitas pendataan yang lengkap dan akurat serta dapat dipertanggung jawabkan sehingga akan mendapatkan rtingkat kepercayaan yang tinggi dan akan menimbulkan kesadaran wajib pajak untuk melaksanakan kewajiban nya. Dengan demikian penerimaan Negara dari sektor pajak dalam hal ini yaitu pajak bumi dan bangunan, dapat ditingkatkan dan dioptimlkan setiap tahunnya.

4.1.3 Hambatan – hambatan dalam pelaksanaan verifikasi di

Lapangan kecamatan Babelan dan serta Uapaya penyelesaian

Masalah.

1. Faktor hambatan intern

Dari uraian sebelumnya diketahui bahwa kantor kecamatan Babelan berusaha memperbaharui data pajak bumi dan bangunan dengan mengadakan pendataan yang selanjutnya akan meningkatkan pokok ketetapan pajak bumi dan bangunan dikecamatan Babelan. Namun pelaksanaan pendataan diwilayah

kecamatan tersebut tidak terlepas dari beberapa masalah yang harus dihadapi baik dalam pelaksanaan teknis maupun non teknis yang mengganggu kelancaran pelaksanaannya. Masalah yang dihadapi dapat diakibatkan karena kondisi wajib pajak dan tingkat pengetahuannya yang berbeda – beda atau karena faktor lain. Berdasarkan hasil pengamatan pendataan, penulis menemukan beberapa faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendataan antara lain :

a. Terbatasnya Tenaga Teknis.

Pelaksanaan pendataan dengan verifikasi lapangan memerlukan aparatur pendata yang berkualitas dan mau serta mampu, juga didukung pengetahuan yang berkaitan dengan pelaksanaan pendataan. Sehingga diharapkan kualitas hasil pendataan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya. Misalnya : jumlah tenaga pelaksanaan yang ada dikantor kecamatan Babelan tidak sebanding dengan jumlah objek pajak yang akan didata. Untuk mengatasi hal ini, ada beberapa upaya penyelesaiannya, yaitu :

1. mengikutsertakan dan memanfaatkan tenaga – tenaga pengata dari mahasiswa yang sedang melaksanakan praktek kerja lapangan.

2. Mengambil tenaga lulusan SMU atau STM bangunan apabila pekerja yang ada melebihi kemampuan tenaga yang tersedia.
3. Mengadakan pelatihan secara intensif terhadap tenaga – tenaga musiman / harian kantor kecamatan Babelan oleh tenaga yang sudah professional (tenaga fungsional yang sudah berpengalaman).

b. Terbatasnya Waktu dan Biaya.

Secara besar biaya untuk pelaksanaan pendataan dalam rangka pemeliharaan basis data terdiri atas 5 kelompok, yaitu pekerjaan persiapan, pekerja lapangan, pekerjaan kantor, saran pendukung dan kegiatan pembinaan, serta dengan biaya yang terbatas harus dapat dikelola sebaik baiknya sehingga efektifitas dan efesiensi akan tercapai. Upaya yang dapat dilakukan untuk menciptakan efektifitas tersebut adalah sebagai berikut :

- 1 Membuat perencanaan kerja berupa time schedule yang akurat sebelum pelaksanaan pendataan dimulai sehingga pada saat pelaksanaan pendataan dilapangan sesuai dengan yang diharapkan, yaitu efektif dan efisien.
- 2 Memperhitungkan jumlah tenaga pelaksana dan biaya yang akan dikeluarkan serta mengasumsikan biaya tak terduga.

2. Faktor Hambatan Ekstern

Adapun hambatan ekstern antara lain :

a) Wajib pajak sulit ditemui.

Pelaksanaan pendataan sering terhambat dikarenakan wajib pajak sulit ditemui. Penyebab antara lain : wajib pajak tersebut berdomisili tetap diluar daerah atau wajib pajak sibuk dengan pekerjaannya selalu pulang larut malam.

Hambatan ini mengakibatkan sulitnya pendekatan karena untuk membubuhkan tanda tangan dan untuk mendapatkan keterangan yang akurat dari wajib pajak diperlukan waktu, disamping itu dalam pengukuran suatu objek pajak, batas – batas bidang miliknya tidak jelas. Solusi dari masalah ini adalah dengan melakukan pendekatan kepada ketua RT / RW atau kepala desa dengan tujuan memberitahukan kepada wajib pajak bahwa akan diadakan kegiatan pendataan. Apabila masih juga tidak ada ditempat, maka wajib pajak diminta agar memberikan kuasa kepada seseorang yang bias dipertanggungjawabkan. Namun bila langkah ini tidak mendapat respon, tanda tangan dapat diwakili oleh kepala desa atau dengan dibubuhi stempel desa atau kelurahan dengan anggapan

aparatus desa itulah yang mengetahui status kepemilikan dan permasalahan tentang tanah di wilayahnya.

b) Objek pajak tidak diketahui pemiliknya.

Hal ini sering terjadi karena berubahnya kepemilikan tanah yaitu pengalihan hak atas tanah seseorang kepada orang lain yang biasanya dikarenakan jual beli, gadai, sewa dan sebagainya. Pengalihan hak atas tanah seharusnya dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), camat, dan kepala desa. Tetapi , sebagian masyarakat menghindari biaya yang harus dikeluarkan untuk pembuatan akta, sehingga banyak pengalihan hak atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan tanpa melaporkan kepada yang berwenang sehingga sulit mencari siapa pemilik sebenarnya. Keadaan ini banyak terjadi pada tanah kosong atau kapling dengan batas yang tidak jelas.

c) Kurangnya kesadaran dan tingkat pengetahuan wajib pajak

Kesadaran wajib pajak yang ditunjang dengan dengan pengetahuan terhadap pajak menyebabkan pendataan akan terhambat. Mereka tidak mengijinkan petugas mendata objek pajak miliknya, bahkan tidak memberikan data yang diperlukan, dengan kata lain

wajib pajak kurang terbuka terhadap petugas pendata. Peristiwa ini justru sering terjadi pada objek pajak berbentuk badan / perusahaan, karena dikhawatirkan akan pengenaan besaran pajak yang terlalu tinggi setelah diadakannya kegiatan pendataan.

d) Sengketa

Sengketa biasa terjadi karena beberapa sebab antara lain : waris sengketa batas kepemilikan, serta status kepemilikan bidang tanah dan atau bangunan. Untuk kasus seperti ini, petugas belum biasa melaksanakan pendataan sebelum jelas secara legal siapa sebenarnya yang berhak, jelas batas – batas kepemilikan serta telah diambil sebuah kesepakatan diantara pihak – pihak bersengketa mengenai masalah yang mereka hadapi. Disamping itu, upaya sosialisasi kepada masyarakat bahwa SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah dan atau bangunan perlu ditekankan lagi, baik melalui pemda setempat.